

平湖市城市发展投资(集团)有限公司
公司债券半年度报告
(2019年)

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

经本公司核查,目前没有迹象表明已发行公司债券未来按期兑付兑息存在风险。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前,应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素,并仔细阅读《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。

本公司现有主要风险具体如下:

一、对外担保风险

截至2019年6月末,公司对外担保余额75.55亿元,占净资产比例超过40%,被担保方均为当地主要国有企业。被担保单位目前均经营正常,并且被担保单位均得到了当地政府的一定力度的支持,整体上公司对外担保风险可控。但公司对外担保余额较高,存在一定的或有负债风险。

二、多元化经营风险

公司是平湖市政府重点构建的综合性投资、建设与经营主体,业务涉及土地整理、污水处理和供水、旅游景区管理、安置房等保障性住房建设以及基础设施建设等多个领域,各业务板块之间跨度大,对管理能力要求高。公司的多元化经营分散了公司的经营风险,但同时也会分散企业的资源,对管理层的要求更高。如果公司未来不能在主营业务上突出优势,将可能在管理方面带来多元化经营风险。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	11
三、 报告期内资信评级情况	12
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	13
五、 偿债计划	14
六、 专项偿债账户设置情况	15
七、 报告期内持有人会议召开情况	16
八、 受托管理人(包含债权代理人)履职情况	16
第三节 业务经营和公司治理情况	17
一、 公司业务和经营情况	17
二、 投资状况	18
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	18
四、 公司治理情况	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借	19
第四节 财务情况	20
一、 财务报告审计情况	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	20
三、 合并报表范围调整	20
四、 主要会计数据和财务指标	20
五、 资产情况	22
六、 负债情况	23
七、 利润及其他损益来源情况	25
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	25
九、 对外担保情况	25
第五节 重大事项	33
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	33
二、 关于破产相关事项	33
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	33
四、 其他重大事项的信息披露情况	33
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	34
一、 发行人为可交换债券发行人	34
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人	34
四、 发行人为可续期公司债券发行人	34
五、 其他特定品种债券事项	34
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	34
第八节 备查文件目录	35
财务报表	37

附件一： 发行人财务报表	37
担保人财务报表	50

释义

发行人、公司、本公司	指	平湖市城市发展投资（集团）有限公司
12 平湖债/PR 平城投	指	发行总额为 9 亿元人民币的 2012 年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券
16 平湖债/PR 平城发	指	发行总额为 13.7 亿元人民币的 2016 年平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券
承销团	指	由主承销商为本期债券发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团
市政府	指	平湖市人民政府
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
主承销商、国信证券	指	国信证券股份有限公司
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2019 年 1-6 月
平湖国控	指	平湖市国有资产控股集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	平湖市城市发展投资(集团)有限公司
中文简称	平湖城投
外文名称(如有)	-
外文缩写(如有)	-
法定代表人	沈杰
注册地址	浙江省嘉兴市平湖市东湖大道 617 号
办公地址	浙江省嘉兴市平湖市东湖大道 617 号
办公地址的邮政编码	314200
公司网址	-
电子信箱	maqianxue@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	沈杰
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
联系地址	浙江省平湖市东湖大道 617 号
电话	0573-85106999
传真	0573-85109022
电子信箱	maqianxue@163.com

三、信息披露网址及置备地

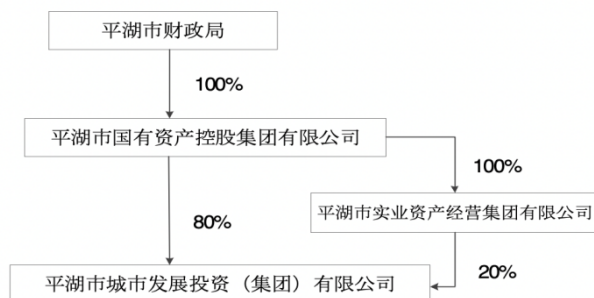
登载半年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
半年度报告备置地	浙江省平湖市东湖大道 617 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：平湖市国有资产控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：平湖市财政局

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

因工作调动原因，公司原副董事长、总经理徐海飞，不再担任公司副董事长、总经理。公司原副董事长张云华、宋丽梅，不再担任公司副董事长。公司原董事丁根林、潘冲根，不再担任公司董事。公司原监事会主席钱道明，不再担任公司监事会主席。公司原监事高丽林，不再担任公司监事。

陈慧刚同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司副董事长、总经理。顾明达同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司副董事长。沈飏同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司副董事长。刘树同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司董事。凌苗同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司职工董事。朱俊彦同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司监事会主席。史静怡同志任平湖市城市发展投资（集团）有限公司监事。

陈慧刚，男，汉族，1982年1月生，浙江常山人，中共党员，硕士研究生学历。历任平湖市市政公用事业管理处副主任，平湖市建筑工程管理处书记、主任，广陈镇人民政府副镇长；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司党委副书记、副董事长、总经理，市新农村建设投资公司副董事长、总经理。

顾明达，男，汉族，1968年10月生，浙江平湖人，中共党员，本科学历。历任平湖市城建监察大队任大队长，平湖市建筑工程管理处任主任，平湖市住房和城乡建设局（人民防空办公室）任企业管理办公室主任，兼平湖市煤气有限公司董事长，平湖市正信建设工程检测有限公司董事长；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司党委委员、副董事长，市新农村建设投资公司副董事长、总经理。

沈飏，男，汉族，1967年11月生，浙江平湖人，中共党员，本科学历。历任平湖市自来

水公司古横桥水厂厂长、平湖市自来水公司经理、水务集团副总经理，市城市发展投资（集团）副总经理；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司党委委员、副董事长。

刘树，男，汉族，1968年5月生，浙江平湖人，中共党员，本科学历。历任平湖市自来水公司古横桥水厂厂长、平湖市自来水公司经理、水务集团副总经理；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司党委委员、副总经理，董事会董事。

凌苗，女，汉族，1976年10月生，浙江平湖人，中共党员，本科学历。历任平湖市城市发展投资（集团）有限公司计划财务部主任；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司副总经理、董事会董事。

朱俊彦，女，汉族，1984年10月生，浙江平湖人，本科学历，中共党员。历任平湖市人大办综合科副科长、信访科科长；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司党委委员、纪委书记，监事会主席。

史静怡，女，汉族，1982年3月生，浙江平湖人，本科学历，中共党员。历任平湖城市建设投资有限公司工程科副科长；现任平湖市城市发展投资（集团）有限公司办公室副主任、纪检监察室副主任，监事会监事。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
签字会计师姓名	叶帮芬、张冬学、张锋

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
名称	国信证券股份有限公司
办公地址	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
联系人	何畏
联系电话	010-88005351

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
名称	中国工商银行股份有限公司平湖支行
办公地址	平湖市当湖街道人民西路300号
联系人	麻朝晖
联系电话	0573-85019766

（三）资信评级机构

债券代码	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦

	3楼
债券代码	1680228.IB、139108.SH
债券简称	16平湖债、PR平城发
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元

(四) 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	1280291.IB、122533.SH
2、债券简称	12平湖债、PR平城投
3、债券名称	2012年平湖市城市发展投资(集团)有限公司公司债券
4、发行日	2012年9月18日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2019年9月18日
8、债券余额	1.80
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场与上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018年9月18日为本期债券付息日,公司按时支付了应付利息并偿还了20%本金。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	1680228.IB、139108.SH
2、债券简称	16 平湖债、PR 平城发
3、债券名称	2016 年平湖市城市发展投资(集团)有限公司公司债券
4、发行日	2016 年 4 月 29 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2023 年 4 月 29 日
8、债券余额	10.96
9、截至报告期末的利率(%)	5.13
10、还本付息方式	每年付息一次,同时设置本金提前偿还条款,在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息,本金自兑付日起不另计利息。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场与上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2018 年 4 月 29 日为本期债券付息日,公司按时支付了应付利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位:亿元币种:人民币

债券代码:1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	9.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 9 亿元,其中,1.9 亿元用于阳光嘉苑保障性住房项目,4.3 亿元用于平湖市客运中心东侧安置房建设项目,2.8 亿元用于平湖市太浦河取水一期工程。公司在使用募集资金时,严格履行申请和审批手续,在募集资金使用计划或公司预算范围内,由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核,财务负责人、经理签批,财务部将负责对资金使用情况进行管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。

募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金总额	13.70
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本期债券募集资金 13.7 亿元，募集资金全部用于东方绿洲安置房工程、平湖市化纤厂地块安置房工程和平湖市东田佳苑安置房工程三个固定资产投资项目。公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门向财务部提出使用募集资金的报告。使用部门使用募集资金由财务部审核，财务负责人、经理签批，财务部将负责对资金使用情况进行日常管理。使用募集资金的部门将定期向公司报送项目工程进度情况及资金使用情况。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	1280291.IB、122533.SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2019年6月27日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级 AA 表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项评级 AA 表示债务安全性很高，违约风险很低；评级展望为稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

债券代码	1680228.IB、139108.SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

评级报告出具时间	2019年6月24日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体评级AA表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项评级AA表示债务安全性很高，违约风险很低；评级展望为稳定表示情况稳定，未来信用等级大致不变。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一整套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施：包括指定专门部门和专职人员负责债项管理相关工作，制定并执行募集资金管理制度以及具体的资金使用计划、偿债安排，明确债券受托管理人责任，严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施	公司经营状况稳定，拥有较为充裕的现金流可作为主要的

的执行情况	还款来源，为本期公司债券本息的偿还提供有效保障。报告期内，公司妥善做好资金使用安排，按时做好付息、兑付等工作，未出现不能按时付息、兑付的情况。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
其他偿债保障措施概述	为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司制定了一整套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施：包括指定专门部门和专职人员负责债项管理相关工作，制定并执行募集资金管理制度以及具体的资金使用计划、偿债安排，明确债券受托管理人责任，严格履行信息披露义务等。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	公司经营状况稳定，拥有较为充裕的现金流可作为主要的还款来源，为本期公司债券本息的偿还提供有效保障。报告期内，公司妥善做好资金使用安排，按时做好付息、兑付等工作，未出现不能按时付息、兑付的情况。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

债券代码：1280291.IB、122533.SH

债券简称	12 平湖债、PR 平城投
偿债计划概述	1) 公司经营状况良好，具有较好的偿债基础。2017 年度和 2018 年度，公司营业收入分别为 72,576.45 万元和 99,338.55 万元，净利润分别为 10,956.56 万元和 11,829.72 万元。公司良好的经营状况构成了本期债券的良好偿债基础，公司经营活动产生的现金流是偿还本期债券的基础资金来源。2) 本期债券募投项目投资收益良好，是本期债券按时偿付的重要保障。本期债券募集资金 9 亿元，将全部用于阳光嘉苑保障性住房项目、平湖市客运中心东侧安置房建设项目和平湖市太浦河取水一期工程。上述工程均与平湖市财政局签订相应项目委托建设和回购协议，保障发行人每年取得 1.8 亿元的资金收入，从而有效保障本期债券的本息偿付。3) 优良的可变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。截至 2019 年 6 月末，公司拥有流动资产 3,607,280.32 万元，占资产总额的 93.17%，整体资产流动性强。其中，存货规模为 3,168,200.95 万元，占流动资产的比重为 81.31%。公

	司存货主要是正在开发成本、委托代建工程和安置房项目等。公司整体资产的良好流动性和较大规模的易变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。4)较强的融资能力为本期债券按时偿付提供了进一步保证。公司拥有良好的银行信用支持,截至2019年6月末,公司的银行授信额度为107.08亿元,已使用额度为54.85亿元,未使用额度为52.23亿元
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响(如有)	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码: 1680228.IB、139108.SH

债券简称	16平湖债、PR平城发
偿债计划概述	1)公司经营状况良好,具有较好的偿债基础。2017年度和2018年度,公司营业收入分别为72,576.45万元和99,338.55万元,净利润分别为10,956.56万元和11,829.72万元。公司良好的经营状况构成了本期债券的良好偿债基础,公司经营活动产生的现金流是偿还本期债券的基础资金来源。2)本期债券募投项目投资收益良好,是本期债券按时偿付的重要保障。本期债券募集资金13.7亿元全部用于东方绿洲安置房工程、平湖市化纤厂地块安置房工程和平湖市东田佳苑安置房工程三个固定资产投资项。3)优良的可变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。截至2019年6月末,公司拥有流动资产3,607,280.32万元,占资产总额的93.17%,整体资产流动性强。其中,存货规模为3,168,200.95万元,占流动资产的比重为81.31%。公司存货主要是正在开发成本、委托代建工程和安置房项目等。公司整体资产的良好流动性和较大规模的易变现资产是应对本期债券偿付风险的补充保障。4)较强的融资能力为本期债券按时偿付提供了进一步保证。公司拥有良好的银行信用支持,截至2019年6月末,公司的银行授信额度为107.08亿元,已使用额度为54.85亿元,未使用额度为52.23亿元
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响(如有)	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码: 1280291.IB、122533.SH

债券简称	12平湖债、PR平城投
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响(如有)	无

与募集说明书相关承诺的一致情况	一致
-----------------	----

债券代码：1680228.IB、139108.SH

债券简称	16 平湖债、PR 平城发
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	1280291. IB、122533. SH
债券简称	12 平湖债、PR 平城投
债券受托管理人名称	国信证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司与国信证券股份有限公司签署了《受托管理协议》，国信证券较好地履行了受托管理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

债券代码	1680228. IB、139108. SH
债券简称	16 平湖债、PR 平城发
债券受托管理人名称	中国工商银行股份有限公司平湖支行
受托管理人履行职责情况	公司与中国工商银行股份有限公司平湖支行签署了《债权代理协议》，中国工商银行股份有限公司平湖支行较好地履行了债权代理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

发行人是平湖市政府重点构建的直属国有独资企业集团，是按市场化运营的重大项目建设主体和城市基础设施运营主体，业务范围主要涉及基础设施建设、土地开发、污水处理和供水、安置房和其他保障性住房建设等多个领域。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
水务收入	14,096.88	14,919.53	-5.84	14.63	16,911.00	15,537.21	8.12	96.03
房产销售	72,314.66	47,103.15	34.86	75.03	135.24	34.55	74.45	0.77
租金	223.63	152.62	31.75	0.23	-	-	-	-
工程施工	1,328.86	1,102.22	17.05	1.38	548.7	499.83	8.91	3.12
旅游	402.07	9.55	97.62	0.42	15.72	10.9	30.66	0.09
天然气销售	8,012.62	6,661.40	16.86	8.31	-	-	-	-
合计	96,378.71	69,948.47	27.42	-	17,610.66	16,082.49	8.68	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：平湖城投为城投公司，暂不适用

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

房产销售收入增加 53,371.35%，主要是因为销售额增加，成本增加 136,233.28%，主要系由于收入增加导致。毛利率减少 53.17%，主要原因系相比较于收入，成本增加幅度更大。

工程施工收入增加 142.18%，成本增加 120.52%，毛利率增加 91.41%。主要原因是业务量增加。

旅游板块收入增加 2,457.71%，毛利率增加 218.41%，主要原因系旅游板块销售额增加。

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 0 万元,占报告期内销售总额 0%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称
适用 不适用

向前五名供应商采购额 0 万元,占报告期内采购总额 0%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占报告期内采购总额-%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

本公司业务以城投类为主,核心业务包括土地开发整理、城市基础设施建设、水务等行业,暂不适用。

(四) 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

(五) 公司未来展望

1、根据《平湖市国民经济和社会发展的第十三个五年规划刚要》的接轨上海的发展战略,平湖市将以实现“两个无差别,三个更好”,打造接轨上海先行区为目标,充分发挥区位优势、商务成本、产业平台等综合优势,创新合作机制,更加主动地与上海在区域交通、产业发展、公共服务等领域加强融合。未来公司能够依托接轨上海的发展战略,以基础设施建设、公用事业对接发展为契机,在承接全面接轨上海的过程中发挥重要的作用。

2、依托现有的港务建设成果,公司将继续推进独山港港口建设,充分运用海河联运的独特优势,深入推进独山港区与宁波-舟山港、上海港的对接合作,加强港口码头泊位建设,完善服务功能,扩大港口能力,成为上海国际航运中心重要配套港。另外,加强独山港区公共基础配套,重点完善疏港道路路网和内河港池等海河联运网络体系,提升产业配套支撑和承载能力。以及推进临港产业相关业务发展,突出海陆互动、综合开发,最大限度利用好岸线、港口、滩涂与海域资源。

二、投资状况

(一) 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

(二) 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

(一) 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况:

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明:

1、业务独立情况

公司与控股股东在业务方面已经分开,依法独立开展经营活动。公司按照发展战略和年度经营目标,自主开展业务经营,独立核算,自负盈亏,业务机构完整。公司无需依赖出资人及其他关联方进行经营活动,业务独立于出资人及其他关联方。

2、人员独立情况

公司与控股股东在人员方面已经分开,公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司拥有自己独立的人事管理部门,独立负责员工劳动、人事和工资管理,与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离;公司依据国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定,制订了一整套完整独立的劳动、人事和工资管理制度。

3、资产独立情况

公司与控股股东在资产方面已经分开,对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权,可以完整地用于公司的生产经营活动。公司与控股股东之间的资产产权关系清晰,公司的资产独立于控股股东。

4、机构独立情况

公司成立后,与控股股东在机构方面已经分开,不存在与控股股东合署办公的情况。依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督和经营管理机构,同时建立了独立的内部组织结构,明确了职权范围,建立了规范有效的法人治理结构。各部门之间职责分明、相互协调,独立行使经营管理职权。公司的生产经营和办公机构与控股股东完全分开,不存在控股股东直接干预公司机构设置及经营活动的情况。

5、财务独立情况

公司与控股股东在财务方面已经分开,设立了独立的财务会计部门,配备了独立的财务人员,建立了独立的核算体系,建立了独立的财会账簿、财务管理制度和会计政策,依法独立核算并独立进行财务决策;不存在控股股东干预公司资金使用情况。公司拥有独立的银行账号和税务登记号,并依法独立纳税。

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

(三) 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

(四) 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位:亿元币种:人民币

(一) 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准:

是否与经营相关

(二) 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形:

是

(三) 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计: 12.96 亿元, 占合并口径净资产的比例(%): 7.32, 是否超过合并口径净资产的 10%: 是 否

(四) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司, 且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司, 且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标(包括但不限于)

单位: 万元 币种: 人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	总资产	4,055,495.16	3,871,715.86	4.75	
2	总负债	2,274,389.80	2,100,623.20	8.27	
3	净资产	1,781,105.36	1,771,092.66	0.57	
4	归属母公司股东的净资产	1,750,071.41	1,740,359.44	0.56	
5	资产负债率(%)	56.08	54.26	3.37	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	56.27	54.41	3.42	
7	流动比率	0.21	0.21	0	
8	速动比率	1.61	1.71	-6.11	
9	期末现金及现金等价物余额	190,602.14	251,817.42	-24.31	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
1	营业收入	96,695.16	18,160.18	432.46	注1
2	营业成本	69,948.47	16,209.93	331.52	注2
3	利润总额	11,621.20	10,877.59	6.84	
4	净利润	11,579.76	10,852.73	6.70	
5	扣除非经常性损益后净利润	3,347.19	10,498.95	-68.12	注3
6	归属母公司股东的净利润	11,279.02	10,862.07	3.84	
7	息税折旧摊销前利润(EBITDA)	30,046.56	20,800.56	44.49	注4
8	经营活动产生的现金流净额	5,267.29	32,748.50	-116.08	注5
9	投资活动产生的现金流净额	-6,921.37	-8,958.04	-22.74	
10	筹资活动产生的现金流净额	44,926.81	116,389.27	-61.40	注6
11	应收账款周转率	24.00	3.50	585.59	注7
12	存货周转率	0.02	0.01	100.00	注8
13	EBITDA全部债务比	0.01	0.01	0	
14	利息保障倍数	1.81	0.83	118.62	注9
15	现金利息保障倍数	2.11	-4.70	144.98	注10
16	EBITDA利息倍数	0.62	1.04	-40.64	注11
17	贷款偿还率(%)	100	100	0	
18	利息偿付率(%)	100	100	0	
-					
-					

说明1:非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系,以及虽与正常经营业务相关,但由于其性质特殊和偶发性,影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的号---非经常性损益(2008)》执行。

说明2: EBITDA=息税前利润(EBIT)+折旧费用+摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注1:营业收入2019年6月数据较上年同期增长432.46%,主要因为主营业务收入中房产销售收入增加

注2:2019年6月年营业成本较上年同期增长31.52%,主要因为主营业务中房产销售成本成本增加

注3:2019年6月年扣除非经常性损益后净利润较上年同期减少68.12%,主要因为非经常性损益增加

注4:2019年6月年EBITDA较上年同期增加44.49%,主要因为计入财务费用的利息支出增加

注5:2019年6月经营活动产生的现金流净额较上年同期减少116.08%,主要因为营业收入增加

注6: 2019年6月筹资活动产生的现金流净额较上年同期减少61.40%, 主要因为筹资活动产生的现金流净额减少,

注7: 2019年6月应收账款周转率较上年同期增加585.59%, 主要因为营业收入增加

注8: 2019年6月存货周转率较上年同期增加100%, 主要因为营业成本增加

注9: 2019年6月利息保障倍数较上年同期增长118.62%, 主要因为利润总额增加

注10: 2019年6月现金利息保障倍数较上年同期144.98%。主要为主营业务收入增加, 经营活动产生的现金流量净额增加所致

注11: 2019年6月EBITDA利息倍数较上年同期减少40.64%, 主要因为付现利息增加

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的, 说明原因
货币资金	21.07	16.74	25.83	-
应收账款	0.25	0.36	-31.12	注1
预付账款	0.49	0.52	-6.50	-
其他应收款	27.02	25.91	4.29	-
存货	329.74	316.82	4.08	-
流动资产合计	378.97	360.73	5.06	-
固定资产	9.95	10.31	-3.52	-
在建工程	6.06	5.59	8.48	-
无形资产	1.38	1.12	23.25	-
长期待摊费用	0.24	0.24	-0.58	-
其他非流动资产	1.13	1.13	0.00	-
非流动资产合计	26.58	26.44	0.52	-
资产总计	405.55	387.17	4.75	-

2. 主要资产变动的的原因

注1: 主要原因系按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款减少

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位: 亿元币种: 人民币

受限资产	账面价值	评估价值(如有)	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额(如有)	由于其他原因受限的, 披露受限原因及受限金额(如有)
货币资金	20,000.00	-	-	银行借款质押
货币资金	69.65	-	-	电费质押金
存货	125,622.79	-	-	银行借款抵押
固定资产	3,333.57	-	-	银行借款抵押
合计	149,026.02	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位: 亿元币种: 人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
短期借款	4.21	2.06	104.38	注 1
应付账款	4.76	8.94	-46.79	注 2
预收款项	3.90	6.12	-36.30	注 3
应交税费	0.10	0.39	-73.50	注 4
其他应付款	48.95	33.44	46.37	注 5
一年内到期的非流动负债	17.20	24.50	-29.80	-
长期借款	131.62	115.47	13.99	-
应付债券	8.10	10.84	-25.27	-
长期应付款	8.34	8.45	-1.23	-
负债合计	227.44	210.06	8.27	-

--

2. 主要负债变动的的原因

注 1: 主要因为保证借款增加

注 2: 主要因为 1 年内到期的应付账款减少

注 3: 主要因为 1 年内到期的预收款项减少

注 4: 主要因为土地增值税、土地使用税和城市维护建设税减少

注 5: 主要因为 1-2 年内到期的其他应付款增加

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

(二) 有息借款情况

报告期末借款总额 161.13 亿元, 上年末借款总额 152.87 亿元, 借款总额总比变动 5.40%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%, 或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

(三) 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

(四) 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

(五) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末,可对抗第三人的优先偿付负债情况:

无

(六) 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

上半年融资计划及安排执行情况、下半年大额有息负债到期或回售情况及相应融资安排:

2019年9月18日到期兑付12平湖债本金的最后20%即1.8亿元,到期利息随本金一起支付。截至2018年末,公司短期借款2.06亿元,一年内到期的非流动负债24.50亿元。

2. 所获银行授信情况

单位:亿元币种:人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行	0.35	0.05	0.30
农发行	2.80	0.90	1.90
建行	1.30	0.85	0.45
宁波银行	3.00	1.53	1.48
浙商银行	1.00	0.70	0.30
宁波银行	1.50	1.00	0.50
杭州银行	0.50	0.00	0.50
民生银行	1.00	0.60	0.40
宁波银行	0.90	0.00	0.90
农发行	20.00	8.00	12.00
华夏银行	3.00	0.60	2.40
湖州银行	1.00	0.50	0.50
杭州银行	3.40	3.00	0.40
恒丰银行	4.00	2.00	2.00
宁波银行	5.00	2.30	2.70
中国银行	5.10	4.00	1.10
民生银行	10.00	8.00	2.00
中信银行	10.00	2.00	8.00
民生银行	1.40	0.00	1.40
宁波银行	3.00	0.00	3.00
国开行	8.00	7.00	1.00
湖州银行	0.85	0.25	0.60
国开行	10.98	8.58	2.40
农发行	9.00	3.00	6.00
合计	107.08	-	52.23

上年末银行授信总额度:101.58亿元,本报告期末银行授信总额度107.08亿元,本报告期银行授信额度变化情况:+5.50亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度:

0亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元币种：人民币

报告期利润总额：11,621.20 万元

报告期非经常性损益总额：8,223.57 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.05	权益法核算的长期股权投资收:-0.02、可供出售金融资产在持有期间的投资收益:0.05、处置可供出售金融资产取得的投资收益:0.01	0.01	股权投资有可持续性
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	-0.19	坏账损失:-0.19	-	无可持续性
营业外收入	0.01	罚没收入、盘盈利得、与企业日常活动无关的政府补助、非流动资产毁损报废利得、其他收入等	0.01	无可持续性
营业外支出	0.04	公益性捐赠支出、罚款、滞纳金支出其他支出	0.02	无可持续性
其他收益	0.85	财政补贴收入:0.85	-	无可持续性

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

所属科目主要为其他应收款、其他应付款、财务费用、营业外收入、预收账款，主要包括往来款等，可持续。

九、对外担保情况

(一) 对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

上年末对外担保的余额：79.64 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况: -4.09 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额: 75.55 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%: 是 否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
平湖市新农村建设投资有限公司	非关联企业	6.00	城镇基础设施、房地产开发、农村休闲旅游服务、农业开发项目投资管理;国有资产投资管理。	良好	信用担保	20.01	2021年12月22日	无不良影响
平湖市新平现代服务业开发有限公司	非关联企业	1.00	现代物流、文化旅游、科技产业项目的投资、商务服务、拆迁服务、区内道路、桥梁的维护、卫生保洁、绿化养护、垃圾清运服务。	良好	信用担保	3.56	2020年9月23日	无不良影响
平湖市新平现代服务业开发有限公司	非关联企业	1.00	现代物流、文化旅游、科技产业项目的投资、商务服务、拆迁服务、区内道路、桥梁的维护、卫生保洁、绿化养护、垃圾清运服务。	良好	信用担保	2.60	2020年12月20日	无不良影响
平湖经济开发区资产管理有限公司	非关联企业	0.5	区内房屋租赁及物业管理;农贸市场的经营和管理;销售;翻译;园区建设	良好	信用担保	4.00	2027年12月14日	无不良影响
平湖经济开发区资产管理有限公司	非关联企业	0.5	区内房屋租赁及物业管理;农贸市场的经营和管理;销售;翻译;园区建设	良好	信用担保	4.80	2023年1月19日	无不良影响
平湖工	非关	1.50	房地产开发,区	良好	信用	1.80	2026	无不良影

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
业区开发有限公司	联企业		内企业投资、房屋租赁及物业管理、信息咨询、城市基础设施建设,城市基础设施建设,拆迁安置房建设,建设项目招商,城市开发服务,政府授权范围内的新市镇建设,受政府委托对土地开发、整理,水利防洪工程,市政工程,绿化工程,水环境综合治理服务,房屋征迁服务。		担保		年12月25日	响
平湖市新市镇投资建设有限公司	非关联企业	2.45	房地产开发,政府授权范围内的新市镇、新农村、新社区建设;基础设施建设、投资;公用设施建设。	良好	信用担保	1.00	2019年12月15日	无不良影响
平湖市新市镇投资建设有限公司	非关联企业	2.45	房地产开发,政府授权范围内的新市镇、新农村、新社区建设;基础设施建设、投资;公用设施建设。	良好	信用担保	6.50	2036年8月22日	无不良影响
平湖市新市镇投资建设有限公司	非关联企业	2.45	房地产开发,政府授权范围内的新市镇、新农村、新社区建设;基础设施建设、投资;公用设施建设。	良好	信用担保	4.50	2030年12月31日	无不良影响
平湖市	非关	1.70	城乡给排水管	良好	信用	8.40	2024年12	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
水环境治理建设投资有限公司	联企业		网及农村生活污水设施的建设、维护、管理及配套服务,农田水利综合整治,防洪排涝工程建设,河道整治,土地整理。		担保		月 29 日	响
平湖市新农村安居开发有限公司	非关联企业	1.00	房地产开发经营;自有房屋租赁;物业管理服务;为政府承担独山港区内征迁安置、新市镇基础设施建设、道路桥梁、绿化工程、土地整理、河道整治、城乡给排水管网建设、项目招商相关服务;受政府委托从事土地收购、储备、经营及相关项目的投资、开发、建设提供服务。	良好	信用担保	0.25	2021年6月24日	无不良影响
平湖市新农村安居开发有限公司	非关联企业	1.00	房地产开发经营;自有房屋租赁;物业管理服务;为政府承担独山港区内征迁安置、新市镇基础设施建设、道路桥梁、绿化工程、土地整理、河道整治、城乡给排水管网建设、项目招商相关服务;受政府委托从事土	良好	信用担保	2.80	2023年4月9日	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			地收购、储备、经营及相关项目的投资、开发、建设提供服务。					
平湖市临沪产业园投资发展集团有限公司	非关联企业	1.00	承担授权范围内国有资产投资及管理、农业开发项目、公共事业项目、基础设施的建设投资管理;建筑安装、水电安装、绿化工程;受政府委托从事农村征迁服务和土地开发;招商服务;农村休闲旅游服务;物业管理服务;自有房屋租赁;水环境整治。	良好	信用担保	3.08	2021年7月21日	无不良影响
平湖市临沪产业园投资发展集团有限公司	非关联企业	1.00	承担授权范围内国有资产投资及管理、农业开发项目、公共事业项目、基础设施的建设投资管理;建筑安装、水电安装、绿化工程;受政府委托从事农村征迁服务和土地开发;招商服务;农村休闲旅游服务;物业管理服务;自有房屋租赁;水环境整治。	良好	信用担保	1.00	2027年1月19日	无不良影响
平湖市新仓新市镇开	非关联企业	0.80	房地产开发、基础设施建设、绿化园林工	良好	信用担保	1.00	2020年12月22	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
发建设有限公司			程建设、受委托为农户的征拆与安置提供相关服务、市场开发和经营管理。				日	
平湖市新仓农业水利建设投资管理有限公司	非关联企业	0.52	农业水利设施的投资建设及经营管理。	良好	信用担保	0.12	2019年10月30日	无不良影响
平湖市新仓农业水利建设投资管理有限公司	非关联企业	0.52	农业水利设施的投资建设及经营管理。	良好	信用担保	1.15	2021年5月12日	无不良影响
平湖市新仓镇村镇建设开发有限公司	非关联企业	0.50	房地产开发、城镇基础设施建设、物业管理、征迁安置服务。	良好	信用担保	2.00	2027年1月2日	无不良影响
平湖天之润农业水利发展有限公司	非关联企业	0.20	道路清扫保洁服务;环卫设备的技术咨询、技术服务;清洁用品、办公设备及办公用品的销售;绿化工程施工及养护、水电安装服务;水利设施建设、管网工程建设;农业项目招商引资咨询服务;实业投资;初级农产品的收购及销售。	良好	信用担保	0.05	2020年10月29日	无不良影响
平湖市	非关	1.00	房地产开发、	良好	信用	0.95	2021年1月	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广陈新市镇开发建设有限公司	联企业		基础设施建设、水利建设、水环境整治、绿化工程建设;政府授权范围内的房屋拆迁服务。		担保		26日	响
平湖市新鑫建设开发有限公司	非关联企业	3.00	房地产开发经营;实业投资;工业园区及新农村建设开发服务;从事市政府授权范围的房屋拆迁、基础设施建设、建筑安装、水电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁;环境治理服务。	良好	信用担保	0.28	2020年12月21日	无不良影响
平湖市新鑫建设开发有限公司	非关联企业	3.00	房地产开发经营;实业投资;工业园区及新农村建设开发服务;从事市政府授权范围的房屋拆迁、基础设施建设、建筑安装、水电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁;环境治理服务。	良好	信用担保	0.46	2022年8月16日	无不良影响
平湖市新鑫建设开发有限公司	非关联企业	3.00	房地产开发经营;实业投资;工业园区及新农村建设开发服务;从事市政府授权范围的房屋拆迁、基础设施建设、建筑安装、水电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁;环境治理服务。	良好	信用担保	0.11	2018年12月13日	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁;环境治理服务。					
平湖市虹鑫建设开发有限责任公司	非关联企业	1.00	工业园区及新农村建设开发服务、基础设施建设;建筑安装、水电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁。	良好	信用担保	0.28	2021年6月25日	无不良影响
平湖市虹鑫建设开发有限责任公司	非关联企业	1.00	工业园区及新农村建设开发服务、基础设施建设;建筑安装、水电安装、绿化工程施工;物业管理服务;自有房屋租赁。	良好	信用担保	1.50	2027年3月22日	无不良影响
平湖市曹桥金地开发有限公司	非关联企业	0.30	实业投资及开发服务;基础设施建设、建筑安装、物业管理;房屋租赁;企业投资咨询服务、信息咨询;翻译服务。	良好	信用担保	0.59	2023年1月17日	无不良影响
平湖市太浦河原水有限公司	非关联企业	1.00	太浦河原水输送与销售。	良好	信用担保	1.52	2022年12月28日	无不良影响
嘉兴市港口开发建设有限责任公司	非关联企业	0.55	港口投资、开发、建设,码头仓储及其相关业务	良好	信用担保	0.34	2020年3月27日	无不良影响
平湖市富村联合投资	非关联企业	1.00	实业投资、资产经营管理、农贸市场房屋	良好	信用担保	0.90	2024年9月13日	无不良影响

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司			及摊位租赁、物业管理、绿化工程。					
合计	—	—	—	—	—	75.55	—	—

(二) 对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

(一) 发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

(二) 控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

(一) 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	上交所	2019-03-04	已完成	无

(二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为《平湖市城市发展投资（集团）有限公司公司债券 2019 年半年度报告》之盖章页）



平湖市城市发展投资（集团）有限公司

2019年8月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年6月30日

编制单位：平湖市城市发展投资（集团）有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,106,718,806.27	1,674,307,173.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	10,456,387.26	3,778,948.54
应收账款	24,560,652.45	35,655,344.61
应收款项融资		
预付款项	48,545,299.20	51,918,999.66
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,702,216,609.12	2,591,063,003.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	32,974,097,293.84	31,682,009,482.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	30,137,372.48	34,070,266.90
流动资产合计	37,896,732,420.62	36,072,803,218.78
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	526,119,700.00	535,376,310.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	61,900,000.00	74,400,000.00
长期股权投资	194,839,974.32	196,127,241.98
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	994,888,828.25	1,031,233,494.09
在建工程	606,461,652.42	559,043,463.91
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	137,689,501.88	111,715,993.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	23,684,989.65	23,824,343.66
递延所得税资产	58,383.50	58,383.50
其他非流动资产	112,576,103.87	112,576,103.87
非流动资产合计	2,658,219,133.89	2,644,355,334.95
资产总计	40,554,951,554.51	38,717,158,553.73
流动负债：		
短期借款	420,708,056.00	205,846,466.40
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	475,624,160.21	893,801,366.09
预收款项	389,684,283.78	611,711,759.27
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	247,983.09	494,686.86
应交税费	10,452,799.77	39,451,392.47
其他应付款	4,884,230,160.74	3,304,530,820.13
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,720,140,000.00	2,450,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,901,087,443.59	7,506,236,491.22

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,161,755,300.00	11,546,605,300.00
应付债券	810,360,914.29	1,084,360,914.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	834,138,828.23	844,530,695.83
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	36,555,473.26	24,498,575.14
非流动负债合计	14,842,810,515.78	13,499,995,485.26
负债合计	22,743,897,959.37	21,006,231,976.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	15,506,150,261.68	15,506,170,444.15
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,390,547.51	139,390,547.51
一般风险准备		
未分配利润	855,173,304.82	758,033,422.61
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,500,714,114.01	17,403,594,414.27
少数股东权益	310,339,481.13	307,332,162.98
所有者权益（或股东权益）合计	17,811,053,595.14	17,710,926,577.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,554,951,554.51	38,717,158,553.73

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：平湖市城市发展投资（集团）有限公司

单位：元币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	474,427,789.56	334,252,086.38

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,269,516,145.78	5,349,269,195.74
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,696,718,312.78	2,693,115,948.37
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	-	1,769.02
流动资产合计	8,440,662,248.12	8,376,638,999.51
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	4,500,000.00	4,500,000.00
长期股权投资	5,130,851,591.66	5,120,351,591.66
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	35,567,575.83	36,853,417.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	607,080.82	607,080.82
递延所得税资产	58,383.50	58,383.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,171,584,631.81	5,162,370,473.75
资产总计	13,612,246,879.93	13,539,009,473.26
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	564,502.20	564,502.20
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	135,514.13	419,467.87
其他应付款	2,345,757,531.86	1,910,335,349.43
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	874,000,000.00	874,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,220,457,548.19	2,785,319,319.50
非流动负债：		
长期借款	1,719,950,000.00	1,825,000,000.00
应付债券	810,360,914.29	1,084,360,914.29
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,530,310,914.29	2,909,360,914.29
负债合计	5,750,768,462.48	5,694,680,233.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,592,052,450.71	5,592,052,450.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	139,390,547.51	139,390,547.51
未分配利润	1,130,035,419.23	1,112,886,241.25

所有者权益（或股东权益）合计	7,861,478,417.45	7,844,329,239.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,612,246,879.93	13,539,009,473.26

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

合并利润表
2019年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	966,951,646.97	181,601,773.11
其中：营业收入	966,951,646.97	181,601,773.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	918,339,696.21	255,558,851.57
其中：营业成本	699,484,693.43	162,099,330.36
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,580,498.19	2,454,278.60
销售费用	26,037,156.34	9,734,066.86
管理费用	51,556,362.83	42,039,368.93
研发费用		
财务费用	124,680,985.42	39,231,806.82
其中：利息费用	132,759,233.80	57,397,080.93
利息收入	8,808,703.84	20,802,206.78
加：其他收益	85,315,417.05	180,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,610,987.17	-336,883.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,787,267.69	-1,426,993.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-18,733,168.49	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-222,374.88	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	119,582,811.61	105,706,038.10
加：营业外收入	526,407.00	3,820,619.54
减：营业外支出	3,897,183.11	750,770.15
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	116,212,035.50	108,775,887.49
减：所得税费用	414,473.64	248,610.30
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	115,797,561.86	108,527,277.19
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	115,797,561.86	108,527,277.19
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	112,790,243.71	108,620,670.79
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	3,007,318.15	-93,393.60
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	115,797,561.86	108,527,277.19
归属于母公司所有者的综合收益总额	112,790,243.71	108,620,670.79
归属于少数股东的综合收益总额	3,007,318.15	-93,393.60
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：115,797,561.86元，上期被合并方实现的净利润为：118,297,210.81元。

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

母公司利润表
2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	356,872.99	412,781.23
销售费用		
管理费用	9,519,035.43	7,731,451.18
研发费用		
财务费用	27,999,913.60	-11,770,089.35
其中：利息费用	33,955,363.66	7,752,895.81
利息收入	5,980,843.28	16,991,363.36
加：其他收益	55,000,000.00	130,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资		

产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	17,124,177.98	133,625,856.94
加：营业外收入	25,000.00	1,050.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,149,177.98	133,626,906.94
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17,149,177.98	133,626,906.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	17,149,177.98	133,626,906.94
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套		

期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	17,149,177.98	133,626,906.94
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

合并现金流量表
2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	767,515,937.08	209,618,315.59
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	159,717.05	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,311,012,945.39	3,338,515,422.49
经营活动现金流入小计	3,078,688,599.52	3,548,133,738.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,773,753,882.46	2,335,327,031.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	47,420,399.12	29,823,728.67

支付的各项税费	77,458,779.24	31,233,140.47
支付其他与经营活动有关的现金	1,127,382,604.78	1,479,234,857.11
经营活动现金流出小计	3,026,015,665.60	3,875,618,758.00
经营活动产生的现金流量净额	52,672,933.92	-327,485,019.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	4,944,564.86	1,090,109.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,436.18	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	-	25,980,500.00
投资活动现金流入小计	14,958,001.04	27,071,609.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	73,671,674.23	84,293,754.32
投资支付的现金	10,500,000.00	32,358,256.16
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	84,171,674.23	116,652,010.48
投资活动产生的现金流量净额	-69,213,673.19	-89,580,400.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,083,400,000.00	2,666,180,790.40
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	664,562,211.49
筹资活动现金流入小计	2,083,400,000.00	3,330,743,001.89
偿还债务支付的现金	1,147,460,000.00	837,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	486,671,910.18	358,067,188.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-	971,173,146.64
筹资活动现金流出小计	1,634,131,910.18	2,166,850,335.12
筹资活动产生的现金流量净额	449,268,089.82	1,163,892,666.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-138,410.40	-

五、现金及现金等价物净增加额	432,588,940.15	746,827,246.34
加：期初现金及现金等价物余额	1,473,432,427.35	1,771,346,911.42
六、期末现金及现金等价物余额	1,906,021,367.50	2,518,174,157.76

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

母公司现金流量表
2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	249,105.70	-
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,471,147,274.23	1,180,983,154.99
经营活动现金流入小计	1,471,396,379.93	1,180,983,154.99
购买商品、接受劳务支付的现金	3,602,364.41	3,816,982.00
支付给职工以及为职工支付的现金	5,405,719.66	3,834,632.77
支付的各项税费	896,121.80	832,536.70
支付其他与经营活动有关的现金	890,911,724.22	356,192,646.44
经营活动现金流出小计	900,815,930.09	364,676,797.91
经营活动产生的现金流量净额	570,580,449.84	816,306,357.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	327,499.00	62,155.00
投资支付的现金	10,500,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,827,499.00	62,155.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,827,499.00	-62,155.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金		44,544,564.49
筹资活动现金流入小计		44,544,564.49
偿还债务支付的现金	274,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	145,577,247.66	73,368,989.46
支付其他与筹资活动有关的现金	-	550,600,000.00
筹资活动现金流出小计	419,577,247.66	743,968,989.46
筹资活动产生的现金流量净额	-419,577,247.66	-699,424,424.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	140,175,703.18	116,819,777.11
加：期初现金及现金等价物余额	234,252,086.38	411,500,035.40
六、期末现金及现金等价物余额	374,427,789.56	528,319,812.51

法定代表人：沈杰主管会计工作负责人：沈杰会计机构负责人：凌苗

担保人财务报表

适用 不适用

